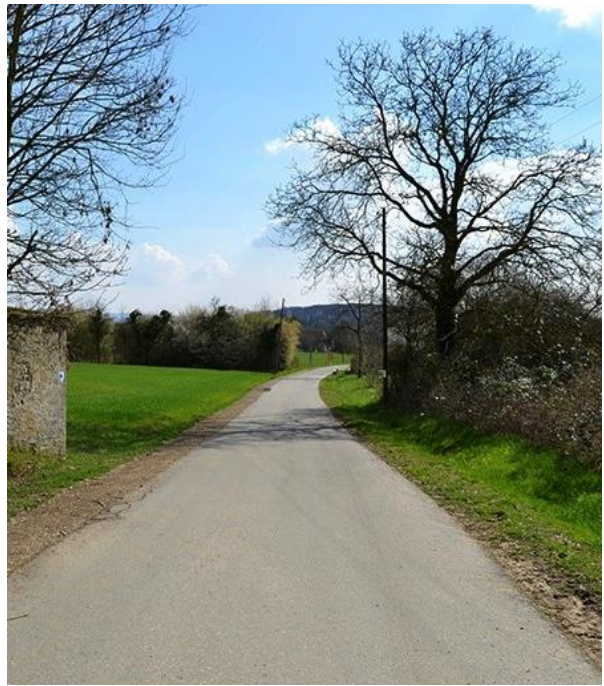


Commune de Mondorf-les-Bains

Localité d'Altwies

**SCHÉMA DIRECTEUR
A-NQ3 ZAD – Beim Houbur**



Version juillet 2020

1. ENJEU URBANISTIQUE ET LIGNES DIRECTRICES MAJEURES

Le présent schéma directeur fait partie de l'étude préparatoire à la révision du PAG de la Commune de Mondorf-les-Bains et oriente le PAP « nouveau quartier » n°A-NQ3 à réaliser dans la localité d'Altwies.

- **Superficie** : 1,52 ha brut
- **Localisation** : entrée nord d'Altwies, ouest de Mondorf-les-Bains
- **Environnement bâti** : tissu bâti pavillonnaire le long de la rue de Sources qui borde le site au sud-ouest (maisons unifamiliales isolées)
- **Éléments naturels** : biotope protégé correspondant au bosquet situé en limite sud-est du terrain, appartenant à la zone « habitat » qui couvre l'entièreté du site.
- **Accessibilité** : site traversé par la rue des Romains ; arrêts de bus à moins de 750 m (route de Luxembourg et route de Mondorf) ; gare de Bettembourg à 14 km.

Contraintes

- **Topographie** : terrain en pente douce vers le centre de la localité.
- **Éléments identitaires bâtis** : sans objet

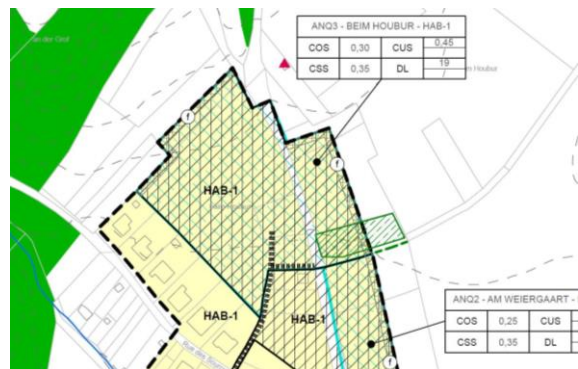
Enjeux

- **Développement urbain** :
 - Développer un quartier résidentiel le long d'une voie rurale à faible trafic sans donner un caractère tentaculaire et périurbain à ce quartier ; quartier situé au nord de terrains limitrophes au sud, également inscrits en ZAD (A-NQ2 ZAD)
 - Marquer l'entrée de la localité dans la continuité du nouveau quartier envisagé au sud du site.
 - Développer un projet d'urbanisme contribuant à une bonne qualité du cadre de vie (espaces privés et publics agréables et fonctionnels, site intégré au paysage, etc.).
 - Dédier au minimum 90% des surfaces construites brutes à la fonction résidentielle.
- **Mobilité** :
 - Limiter la vitesse de circulation par des aménagements favorisant les changements de rythme des espaces publics le long de la rue des Romains.
 - Sécuriser les déplacements intra-quartier et favoriser la mobilité douce.
- **Paysage et écologie** :
 - Réduire les incidences du projet sur le paysage (maintien et mise en valeur des éléments naturels et bâtis existants, nouvelles plantations, etc.).
 - Limiter l'impact écologique du projet (habitat peu consommateur de terrain, implantation et orientation favorable des constructions, etc.).
 - Mettre en valeur les éléments naturels et intégrer le quartier au paysage rural par des écrans végétaux comme transition avec le paysage ouvert.



Carte topographique

ACT, droits réservés à l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg (1998-2000)



Extrait de la partie graphique du PAG



Site, vue vers le sud



Site, vue vers le nord

2. CONCEPT DE MOBILITE ET D'INFRASTRUCTURES TECHNIQUES

Connexions

- **Réseau routier :**
 - Conserver la rue des Romains qui traverse le site du nord au sud (voie à double sens reliant l'entrée nord de la localité à la rue des Sources) pour desservir les constructions projetées à l'est du site.
 - Proposer la création d'une desserte en boucle permettant l'accès aux constructions à l'ouest du site.
- **Mobilité douce :**
 - Prévoir une connexion entre la future aire de jeux prévu sur le site et le nouveau quartier projeté au sud du site (A-NQ2 ZAD).
- **Zone résidentielle / zone de rencontre :**
 - Tranquilliser le site en proposant un aménagement de zone résidentielle, en jouant sur l'alignement des constructions le long de la voie, afin de diversifier l'espace public.
 - Créer une desserte locale en boucle, avec deux accès à l'ouest du site depuis la rue des Romains. Proposer un revêtement en pavé sans trottoir afin de garder un caractère villageois au quartier.

Aires de stationnement

- **Stationnement public :** prévoir des places de stationnement public au niveau des places minérales, dont au moins une place aux dimensions PMR (personnes à mobilité réduite)
- **Stationnement privé :** prévoir le stationnement privé des constructions sur les parcelles concernées.

Infrastructures techniques

- **Réseau d'adduction d'eau :** les terrains longeant la rue des Romains peuvent être branchés à la conduite d'eau de la zone Stegenerboesch ; raccordement possible au réseau incendie.
- **Eaux pluviales :** prévoir deux bassins de rétention au sud du site, un par sous-quartier situé de part et d'autre de la rue des Romains ; privilégier un écoulement par des fossés ouverts à caractère naturel devra être assuré.
- **Eaux usées :** les canalisations du réseau d'eaux usées seront de préférence installées en suivant les axes de la voirie publique.

Recommandations SUP 2 (selon efor ersa 2019)

- **Paysage :** l'aménagement de cette zone est conçu de manière à créer des ceintures vertes autour de la zone, favorisant une transition avec les surfaces agricoles limitrophes. Il permet d'intégrer les principaux biotopes existants.
Afin de maintenir le caractère rural de la localité, les plantations devront être réalisées à partir d'essences indigènes et/ou de variétés locales.

Recommandations CNRA

- **Zones archéologiques :** la zone a une surface supérieure à 0,3 ha et est située dans une « zone beige », il est nécessaire de l'évaluer afin de déterminer l'impact potentiel du projet sur le patrimoine archéologique.
-